

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

vanke

CHINA VANKE CO., LTD.*

萬科企業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2202)

盈利預警

本公告由萬科企業股份有限公司(「本公司」或「公司」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.09條和第13.10B條，以及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部項下之內幕消息條文(定義見上市規則)而作出。

一、本期業績預計情況

(一) 業績預告期間

2024年1月1日至2024年6月30日(「報告期」)

(二) 業績預告情況：

1. 經本公司內部初步測算，本公司在報告期的預計淨利潤為負值，預計歸屬於上市公司股東的淨虧損約為人民幣700,000萬元到人民幣900,000萬元，比上年同期下降171%至191%；基本每股收益約為人民幣-0.59元到人民幣-0.76元。
2. 業績預告未經過會計師事務所審計。

二、上年同期業績情況

(一) 歸屬於上市公司股東的淨利潤：人民幣987,047.2萬元。

(二) 基本每股收益：人民幣0.84元。

三、上半年主要工作進展和業績虧損主要原因

報告期內，公司制定了業務重整和化解風險的「一攬子方案」，堅定瘦身健體，降解風險，取得積極進展：實現高品質交付7.4萬套房子，全面完成預定計劃；保障公開市場債務正常兌付；實現銷售金額人民幣1,273.3億元，保持行業第一陣營；實現大宗交易回款人民幣93.4億元；公司聯營企業印力集團完成商業基礎設施REIT的發行，發行規模人民幣32.6億元。同時公司全面聚焦綜合住區開發、物業服務、租賃住宅三大主業，產品線建設更加成熟，管理更精細化，產品服務競爭力進一步提高。

儘管公司較早意識到轉型發展的重要性，但轉型業務投資超出了資源和能力的邊界。同時，公司未能完全擺脫慣性，部分開發項目投資過於樂觀，拿地成本較高。隨著這些項目在2024年進入結算，公司結算業績受到重大影響。同時，公司為確保現金流安全，通過價格折讓加大庫存去化和資產處置力度，導致公司業績壓力進一步加大。報告期內公司預計出現虧損，具體原因如下：

- (一) 房地產開發項目結算規模和毛利率顯著下降。報告期內，房地產開發業務結算利潤主要對應2022年、2023年銷售的項目及2024年上半年消化的現房和準現房庫存。這些項目大部分為2022年前獲取的土地，地價獲取成本較高，後續銷售階段市場持續下行，銷售情況和毛利率均低於投資預期，導致報告期結算毛利總額大幅減少。
- (二) 公司對部分項目計提了減值。
- (三) 部分非主業財務投資出現虧損。
- (四) 部分大宗資產交易和股權交易價格低於賬面值。

公司對業績虧損深表歉意。報告期內，公司聚焦現金流安全，按照「一攬子方案」的明確路線圖，推進業務重整和風險化解，著眼長遠推動轉型升級。公司有信心、有決心聚焦主賽道，在房地產發展新模式中，盡快重回健康可持續發展道路，回饋股東。

本次業績預告是公司內部初步測算的結果，具體財務數據以正式披露的2024年中期業績公告為準。公司將嚴格依照相關法律法規的規定和要求，及時做好信息披露工作，敬請廣大投資者謹慎決策，注意投資風險。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命
萬科企業股份有限公司
朱旭
公司秘書

中國，深圳，2024年7月9日

於本公告日期，本公司董事會成員包括：執行董事郁亮先生、祝九勝先生及王蘊女士；非執行董事辛傑先生、胡國斌先生、黃力平先生及雷江松先生；以及獨立非執行董事廖子彬先生、林明彥先生、沈向洋博士及張懿宸先生。

* 僅供識別